PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

MARCHÉ DU NEUF

La demande de logements neufs sera moins forte en 2006

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Automne 2005

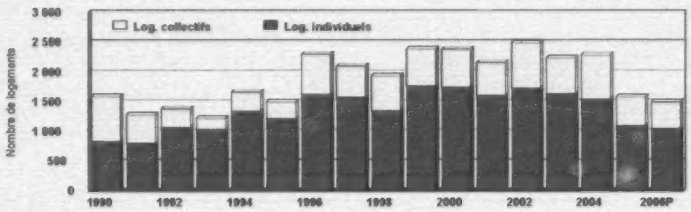
Après avoir été en effervescence de 1999 à 2004, le secteur de la construction résidentielle de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor devrait être moins actif, en 2005 et en 2006. En effet, comme le marché de l'habitation a atteint la phase de maturité de son cycle, la SCHL s'attend à une baisse d'activité de 31 % cette année, suivie d'une autre, de 6 %, l'an prochain. On prévoit une croissance de l'emploi, une migration nette positive et des coûts d'emprunt abordables, ce qui laisse entendre que le marché sera équilibré en 2006; 1 490 logements devraient être mis en chantier.

En 2006, la conjoncture favorable sur les plans démographique et économique stimulera la demande de tous les types de logements neufs dans la RMR de Windsor. Le prix des maisons individuelles augmentera de 7 % cette année pour atteindre 227 000 $, puis de 4 % en 2006, car il sera soutenu par une croissance des revenus et par la faiblesse des coûts de financement. En raison du prix plus élevé des habitations, certains acheteurs choisiront un logement existant moins cher ou un logement collectif abordable pour propriétaire-occupant, par exemple une maison en rangée ou un appartement.

SOMMAIRE

1 **Marché du neuf**
2 **Marché de la revente**
3 **Prévisions relatives aux taux hypothécaires**
3 **Emploi**
4 **Résumé**

Recul du nombre total de mises en chantier en 2006



Source : SCHL

La hausse des coûts liés à l'aménagement foncier, à la main-d'œuvre et aux matériaux de construction a entraîné une augmentation des prix que paient les consommateurs, comme en témoigne la progression de presque 4 % de l'Indice des prix des logements neufs.

Il semble qu'il y ait un décalage de quelques années entre la migration et la construction. Ainsi, le solde migratoire ayant atteint un creux en 2003 dans la RMR de Windsor, la demande de logements neufs s'est est ressentie en 2005. Les données les plus récentes sur la migration nette indiquent qu'il y a eu un gain migratoire de 15 % en 2004, ce qui stimulera la demande de logements en 2006. La structure par âge est un autre facteur important lorsqu'il s'agit de déterminer le type de logement recherché. Les nouveaux

Margot Stevenson
Analyste de marché, SCHL
Tél. : 519-873-2407 Téléc. : 519-438-5266
mstevens@schl.ca

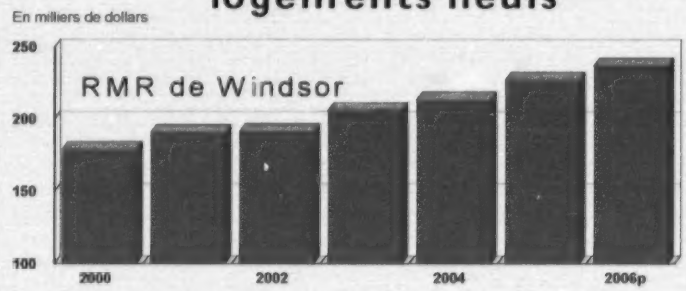
Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

migrants tendent à être jeunes; or les jeunes préfèrent les logements locatifs. Pour cette raison et parce que le nombre de logements locatifs neufs écoulés durant les trois premiers trimestres de 2005 (107) est presque quatre fois plus élevé qu'à la même période en 2004, on s'attend à un raffermissement de la demande sur le marché locatif durant l'horizon prévisionnel.

Les mises en chantier d'appartements et de maisons en rangée pour propriétaire-occupant ont connu un bon début d'année et devraient atteindre la barre des 300 unités cette année. Elles descendront par contre sous la barre des 200 unités l'an prochain, car le marché devra s'adapter au fait que le taux d'écoulement aura bondi de 24 % entre 2005 et 2006. Les appartements et maisons en rangée pour propriétaire-occupant sont prisés par les professionnels et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison qui recherchent un mode de vie moins contraignant et qui souhaitent habiter dans un immeuble neuf, dans un quartier établi.

Hausse du prix moyen des logements neufs



Source : SCHL

MARCHÉ DE LA REVENTE

Une autre excellente année

Les perspectives demeurent favorables pour le marché de la revente sur le territoire de la chambre immobilière de Windsor-Essex. Ce marché est en ébullition car la hausse attendue des taux hypothécaires ne s'est pas matérialisée aussi tôt que prévu et parce que l'avoir propre foncier des propriétaires s'est apprécié. Les ventes S.I.A.® franchiront encore une fois le cap des 5 500 unités, mais leur niveau sera légèrement inférieur au sommet sans précédent enregistré en 2004. Comme les taux d'emprunt commenceront à augmenter en 2006, les ventes diminueront, mais de moins de 4 %.

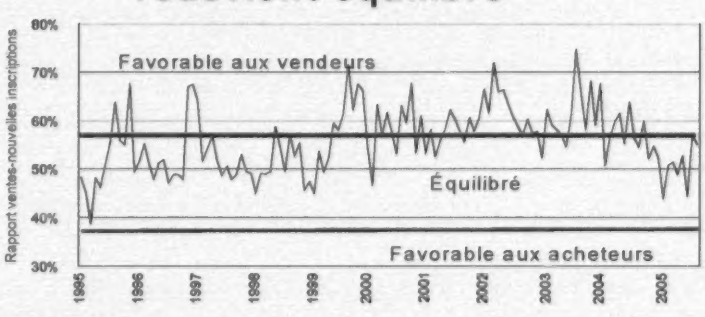
La progression des ventes S.I.A.® a été neutralisée par un accroissement des nouvelles inscriptions. En conséquence, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui mesure la tension du marché, a chuté. Lorsque ce rapport dépasse 60 %, les vendeurs possèdent un pouvoir de négociation accru. Toutefois, puisque l'offre est alors stimulée, le rapport descend ultimement dans la fourchette allant de 40 à 60 %. Le marché devient alors équilibré, c'est-à-dire que ni l'acheteur ni le vendeur n'ont l'avantage dans la négociation. Les propriétaires d'habitations ont voulu mettre leur habitation en vente pour profiter du rythme soutenu des ventes dans leur quartier et de la montée des prix de vente provoquée par le bouillonnement d'un marché favorable aux vendeurs. Sous l'effet du gonflement des nouvelles inscriptions, le marché de la revente de Windsor est devenu équilibré dès l'été.

On prévoit que le prix S.I.A.® moyen atteindra la barre des 170 000 $ en 2006, à la suite d'augmentations de 3,6 % cette année et de 2,7 % l'an prochain. En raison du nombre accru de nouvelles inscriptions, les acheteurs auront plus de choix et plus de temps pour mûrir leur décision d'acheter, de sorte que les prix subiront moins de pressions à la hausse.

Les frais de possession demeureront abordables même si le prix des logements va monter. Les taux hypothécaires se relèveront peu à peu de leur niveau le plus bas des dernières décennies. Les mensualités hypothécaires (principal et intérêt) ne s'éloigneront pas trop de leurs creux historiques.

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES. La SCHL est la source à consulter pour obtenir des analyses approfondies et des données complètes sur le marché de l'habitation dans votre collectivité. Rapports locaux : Rapport sur les logements locatifs, Actualités habitation, Perspectives du marché de l'habitation, conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation, séries de données personnalisées et tableaux spéciaux. Composez le 1 800 493-0059 dès aujourd'hui pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance!

Le marché de la revente redevient équilibré

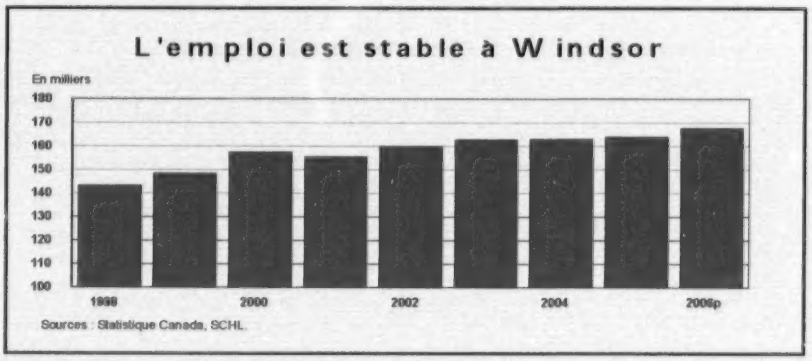


Sources : ACI, SCHL

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Les secteurs de la fabrication, du tourisme et des services ont été durement touchés par la valeur élevée du dollar canadien et par les retards imputables à l'attente plus longue aux postes frontaliers. Même si elle est en baisse, notamment à cause d'un ralentissement dans le secteur résidentiel, la construction sera intense en 2006, selon les prévisions. En effet, des projets d'immobilisations industriels, gouvernementaux et institutionnels d'une valeur de plus de 70 millions de dollars seront amorcés, ce qui comprend la construction de deux nouvelles écoles. Les dépenses accrues qui seront consacrées aux inventaires et au matériel stimuleront la productivité et permettront au marché de s'adapter à la valeur élevée du dollar canadien.

Puisque des contrats de travail ont été signés dans le secteur automobile pour les trois prochaines années, l'incertitude est levée, et la confiance des consommateurs devrait se stabiliser. L'entente conclue avec DaimlerChrysler garantit trois quarts de travail à l'usine locale de fourgonnettes ainsi que l'investissement de 575 millions de dollars dans un nouvel atelier de peinture et dans la modernisation des installations. Bien qu'elle entraîne l'élimination de 476 emplois, l'entente permettra à plus de 1 200 travailleurs admissibles de prendre leur retraite au cours des trois prochaines années.



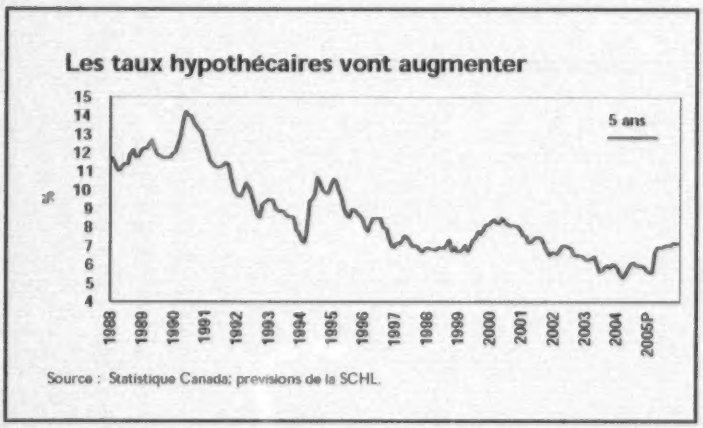
L'un des moteurs du marché de l'habitation de Windsor a été la forte progression des revenus dont ont bénéficié de nombreux résidents. De toutes les RMR du Canada, c'est celle de Windsor qui a enregistré le plus fort pourcentage d'augmentation du revenu familial médian, entre 1990 et 2000. Les estimations pour 2005 placent Windsor au troisième rang des villes ontariennes où le revenu familial est le plus élevé. Le pouvoir d'achat des consommateurs est devenu plus important, ce qui s'est traduit par une forte consommation dans la région de Windsor.

Le total mensuel de visiteurs des États-Unis se rendant à Windsor pour la journée a atteint un creux sans précédent en juillet 2005. Les principales raisons citées sont l'appréciation du dollar canadien, le prix élevé de l'essence et les mesures de sécurité imposées à la frontière. Casino Windsor a aussi été touché par la réduction du nombre de visiteurs d'outre-frontière. La Société des loteries et des jeux de l'Ontario a réagi en annonçant un investissement de plus de 400 millions de dollars dans Casino Windsor. Les travaux de construction, qui devraient prendre fin en 2007, visent principalement un hôtel de 400 chambres, un auditorium de 5 000 places et un centre des congrès de 100 000 pieds carrés. Pendant la construction, le chantier comptera jusqu'à 1 000 travailleurs; à l'achèvement du nouveau complexe, 400 emplois permanents seront créés. En 2006, le niveau d'emploi croîtra à un rythme respectable, soit de 2,3 %, ce qui continuera d'alimenter la demande de logements.

PRÉVISIONS RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les taux hypothécaires demeureront bas en 2005, puis ils croîtront modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses de taux d'intérêt et de taux hypothécaires durant l'horizon prévisionnel.

En 2005, les taux hypothécaires à court terme seront de 25 à 35 points de base supérieurs à ce qu'ils étaient en 2004, selon les prévisions. À l'inverse, les taux à plus long terme descendront de 25 à 35 points de base par rapport à leur niveau en 2004. Même s'ils demeurent bas en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement de 25 à 50 points de base en 2006. On prévoit qu'en 2005-2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.



Résumé des prévisions pour Windsor

MARCHÉ DE LA REVENTE	2002	2003	2004	2005(p)	2006(p)	Var. en %
Ventes S.I.A.®*	5,265	5,300	5,832	5,550	5,350	-3.6%
Prix S.I.A.® moyen	$149,206	$152,000	$159,597	$165,500	$170,000	2.7%
Nouvelles inscriptions S.I.A.® (sept.)	680	802	1,040	993	850	-14.4%
Rapport ventes-nouv. inscrip.	61.3%	54.2%	53.8%	51.2%		
MARCHÉ DU NEUF						
Maisons indiv. mises en chantier	1,726	1,632	1,539	1,100	1,050	-4.5%
Jumelés mis en chantier	350	213	194	100	60	-40.0%
Maisons en rangée et appart. pour propriétaire-occupant mis en chantier	384	331	427	300	180	-40.0%
Appart. locatifs et appart. en location viagère mis en chantier	30	61	127	80	200	26.1%
Total des mises en chantier	2,490	2,237	2,287	1,580	1,490	-5.7%
Prix moyen des logements neufs	$191,437	$206,000	$213,469	$227,000	$237,000	4.4%
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inocc. des appartements	3.9	4.3	8.8	9		
Loyer moyen (2 chambres)	$765	$776	$776	$779		
HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES						
Taux hypothécaire (1 an, en %)	5.17	4.84	4.59	4.95	5.52	
Taux hypothécaire (5 ans, en %)	7.02	6.39	6.23	5.95	6.27	
Milliers d'emplois	158.8	163	163	163.8	167.5	2.3%
Migration nette	3,451	2,230	2,039	2,600	3,000	15.4%

*Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Sources : chambre immobilière du comté de Windsor-Essex, DRHC, Banque du Canada, SCHL.

Perspectives du marché de l'habitation contient les prévisions de la SCHL pour le marché du neuf et le marché de la revente. Cette publication est diffusée deux fois l'an, au printemps et à l'automne. Renseignements : Margot Stevenson, 519-873-2407 ou mstevens@cmhc-schl.gc.ca.

Perspectives du marché de l'habitation est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou obtenir de plus amples renseignements concernant la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.